

Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

---

Ministerio de Hacienda y Función Pública  
«BOE» núm. 246, de 14 de octubre de 2021  
Referencia: BOE-A-2021-16584

---

### TEXTO CONSOLIDADO

#### Última modificación: sin modificaciones

La disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula el valor de referencia de los bienes inmuebles, una de las características económicas de su descripción catastral.

El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas inmobiliarias que se realizan ante fedatario. Así, el valor de referencia de los inmuebles se determinará, anualmente, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante fedatario y obtenidos en el marco de informes anuales del mercado inmobiliario, en función de las características catastrales de cada inmueble.

En todo caso, esta Ley señala que el valor de referencia se determinará con el límite del valor de mercado, sin que pueda superarlo, y con este objeto se fijarán, mediante Orden de la Ministra de Hacienda, factores de minoración para los bienes de una misma clase.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la elaboración de esta orden se ha efectuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Se cumplen los principios de necesidad y eficacia jurídica por ser una norma de carácter técnico, cuyo único objetivo es servir a las previsiones del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su redacción por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

Se cumple también el principio de proporcionalidad al contener la regulación necesaria para conseguir el objetivo que justifica su aprobación.

Respecto al principio de seguridad jurídica, se ha garantizado la coherencia del texto con el resto del ordenamiento jurídico nacional y comunitario.

El principio de transparencia, sin perjuicio de su publicación oficial en el «Boletín Oficial del Estado», se ha garantizado mediante la publicación del proyecto de orden y su memoria en la página web del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a efectos de que pueda ser conocido dicho texto en el trámite de audiencia e información pública por todos los ciudadanos.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, es de señalar que esta norma no genera cargas administrativas para los ciudadanos, y en su elaboración se han procurado los menores costes indirectos, fomentando el uso racional de los recursos públicos y el pleno respeto a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En virtud de lo expuesto, y previo informe de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, dispongo:

**Artículo 1.** *Factor de minoración para inmuebles urbanos.*

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9.

**Artículo 2.** *Factor de minoración para inmuebles rústicos.*

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9.

**Disposición final.** *Entrada en vigor.*

La presente Orden Ministerial entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 7 de octubre de 2021.–La Ministra de Hacienda y Función Pública, María Jesús Montero Cuadrado.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.